

EXPOSE -NR. KA051

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

ATTRAKTIVES ANGEBOT! 2 DOPPELHAUSHÄLFTEN STEHEN ZUM VERKAUF



Eckdaten

Objektart:

2 Doppelhaushälften

Objektlage:

39167 Irxleben

Zimmer/Räume: 8

Wohnfläche: ca. 220 m²

Grundstücksfläche:

ca. 810 m²

Kaufpreis: 310.000 €

Courtage: 3,57 % inkl.
MwSt., zu zahlen vom
Erwerber

Energieverbrauchs-

kennwert: in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Im Kundenauftrag bieten wir diese beiden gepflegten und im Jahre 1996 in Massivbauweise errichteten Doppelhaushälften, auf jeweils ca. 110 m² Wohnfläche (insgesamt ca. 220 m²) an. Ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare, in ruhiger Lage und freundlicher Nachbarschaft. Mit einem sonnigen Garten von jeweils ca. 400 m² und 410 m² (insgesamt ca. 810 m²), steht diese Immobilie mit weitem Feldblick auf einem Erbpachtgrundstück.



Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu

peinert@immobilien-wohntraum.eu

Der jährliche Erbbauzins, der an die Kirche zu leisten ist, beträgt für beide Haushälften zusammen 1.560 €. Das Haus verfügt über zwei vermietete Wohneinheiten, wodurch sich dieses Objekt auch bestens als Kapitalanlage eignet. Die monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 1.169 €. Angemerkt sei, dass es noch nie eine Mieterhöhung gegeben hat. Ein einzelner Erwerb ist selbstverständlich für 155.000 € auch gegeben. Auch würde die Möglichkeit bestehen, wenn Sie die Mietverhältnisse kündigen, aus dem gesamten Objekt ein Mehrgenerationenhaus zu kreieren, in dem jeder Familienpart seinen eigenen Bereich nutzen kann.

Ausstattung

Jede Haushälfte ist baugleich und umfasst 4 individuell nutzbare Zimmer.

Erdgeschoss – Licht, Weite und Blick ins Grüne

Der einladende Eingangsbereich ermöglicht die Unterbringung Ihrer Garderobe und die Ihrer Gäste. Das Erdgeschoss gliedert sich aus einem gemütlichen hellen Wohnzimmer, einer geräumigen Essküche sowie einem Gäste-WC. Vom Wohnzimmer können Sie direkt auf die unsehbare und sonnige Terrasse treten und entspannte Stunden im Freien, mit Weitblick, genießen.

Obergeschoss – Rückzugsorte für die ganze Familie

Über eine massive Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten den künftigen Erwerber, 3 Schlafräume sowie das Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einer Eckdusche ausgestattet ist. Beheizt wird das Objekt mittels eines Nachtspeicherofens.

Garten & Außenbereich – Natur erleben, Platz genießen

Ein ideales Zuhause, dass Ruhe und Stadtnähe in idealer Weise vereint. Stellplätze befinden sich auf der linken Seite vor dem Haus – es besteht auch die Möglichkeit weitere Stellplätze vor dem Grundstück zu schaffen.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Aus Diskretionsgründen haben wir auf die Innenaufnahmen verzichtet.

Fazit – Ein Haus, viele Möglichkeiten! Es ist ein Rückzugsort für Familien, die Natur und Komfort verbinden möchten. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, guter Bausubstanz, schönem Garten und ruhiger Lage, macht es zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort, von dem Potential Ihres zukünftigen Wohnhauses bei Ihrem persönlichen vor Ort Termin.

Lage

Die hier zum Verkauf gelangte Immobilie, in begehrter Wohnlage, besticht durch Ihre hervorragende Anbindung an die Autobahn A2, B1 und A14. Das Zentrum von Magdeburg, erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eine Grundschule mit Hort, ein moderner Kindergarten sowie eine Sporthalle, stehen im Ort zur Verfügung. Eine katholische und evangelische Kirchengemeinde ist in Irxleben ebenso vorzufinden. Die Kinder- und Jugendarbeit wird aktiv durch das "Jugendbüro Hohe Börde" unterstützt.



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.